

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	16.07.2013	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	05.09.2013	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.09.2013	öffentlich
Integrationsrat	25.09.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Verlagerung der Unterbringung von Flüchtlingen von den bestehenden Objekten Teichsheide 12a - 16a und Stadtring 79/79a in das Haus Eisenbahnstr. 29, 29a, 29b

Betroffene Produktgruppe

11.05.03 Besondere soziale Leistungen

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Anzahl von Wohnungsnot bedrohte Personen (Anzahl untergebrachte Wohnungslose)

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

Das Gebäude Eisenbahnstr. 29, 29a, 29b wird unter den beschriebenen Rahmenbedingungen als Übergangsheim für Flüchtlinge genutzt. Diese Nutzung wird in den Objekten Teichsheide 12a – 16a und Stadtring 79/79a aufgegeben, wenn das Objekt Eisenbahnstr. in Betrieb ist.

Begründung:

Derzeit befinden sich die Übergangswohnheime für Flüchtlinge in den beiden Gebäuden Teichsheide 12a – 16a und Stadtring 79/79a. Beide Bestandsobjekte sind baulich dringend sanierungsbedürftig und bieten teilweise einen problematischen Wohnstandard. Die Sanierung der Objekte wird zu einer Verteuerung der Mietkosten führen, die von der BGW in Rechnung gestellt werden.

Alternativ bietet die BGW an, das Wohnhaus Eisenbahnstr. 29, 29a, 29b für die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein altes Fabrikgebäude am Brackweder Bahnhof mit einer Nutzfläche von etwa 2.111 m². Das Gebäude ist 1983 im Auftrag der Stadt Bielefeld durch die BGW zu einem Wohngebäude umgebaut worden. Der Gebäudekomplex liegt in einem Gewerbegebiet im Stadtbezirk Brackwede. In unmittelbarer Nähe sind der Bahnhof Brackwede, Gewerbebetriebe, ein Bürogebäude, eine Moschee und ein Wohnhaus gelegen. In fußläufiger Entfernung gut erreichbar befindet sich die Haltestelle „Hauptstraße“ der Stadtbahnlinie 1. Das Objekt ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Lage und der guten Verkehrsanbindung grundsätzlich als Übergangswohnheim für

Flüchtlinge geeignet.

Die Bereitstellung des neuen Objektes Eisenbahnstr. ginge mit der endgültigen Aufgabe der Objekte Stadtring 79/79a in Brackwede und Teichsheide 12a – 16a als Flüchtlingsunterkunft einher. Beide Standorte würden dann zukünftig einer gewöhnlichen Wohnnutzung zugeführt. In Summe würde sich die Anzahl der Übergangsplätze nur geringfügig ändern. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der zu erwartende steigende Zuzug von Flüchtlingen durch die geplante Änderung des Flüchtlingsaufnahmegesetzes und der damit einhergehenden Anrechnung der Bielefelder Erstaufnahmeplätze der ZAB kompensiert wird.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Mietkosten der Bestandsobjekte nach einer notwendigen Sanierung (Variante 1) den zu erwartenden Mietkosten für den Betrieb einer Flüchtlingsunterkunft in dem Gebäude Eisenbahnstr. 29, 29a, 29b (Variante 2) gegenübergestellt. Weil bei der Variante 1, Modell A nur der baulich absolut notwendige Sanierungsbedarf erfüllt wird und sich das Objekt nach der Sanierung trotzdem in einem deutlich schlechteren Standard im Vergleich zu der Eisenbahnstr. befindet, werden im Modell B der Variante 1 die Mietkosten für eine Sanierung der Objekte dargestellt, die bewirken würde, dass die beiden Altstandorte sowohl baulich als auch wohnlich mit dem Objekt Eisenbahnstr. vergleichbar wären.

Die u. a. Berechnungen beziehen sich auf die Mietkosten der Unterkünfte, die der Stadt von der BGW in Rechnung gestellt würden. Die Bewirtschaftungskosten können für die Eisenbahnstr. nur schwer geschätzt werden. Hier werden sich Synergien aus der Zusammenführung von Standorten ergeben. Sie werden sich aber voraussichtlich weniger finanziell als durch einen besseren Standard (Rund-um-die-Uhr-Besetzung bei der Hausbewirtschaftung, besseres Sicherheitskonzept u. ä.) bemerkbar machen. Dieser ist allerdings aufgrund der Größe des Objektes auch notwendig.

1) Variante Altstandorte:

Modell A: Mietkosten für Mindestsanierung:

Vorhandene Unterkünfte	Kosten/Jahr	Bemerkungen	Sollplätze
Teichsheide 12a - 16a, Miete	83.075,40 €	lt. Bewirtschaftungsvertrag	121
Stadtring 79/79a, Miete	50.613,96 €	lt. Bewirtschaftungsvertrag	51
notwendige Wertverbesserung der Objekte	12.000,00 €	lt. Kalkulation der BGW vom 23.05.2013	
	145.689,36 €		172

Modell B: Mietkosten für Sanierung auf Niveau Eisenbahnstr.:

Vorhandene Unterkünfte	Kosten/Jahr	Bemerkungen	Sollplätze
Teichsheide 12a - 16a, Miete			121
Stadtring 79/79a, Miete			51
Wertverbesserung der Objekte durch Neubau am bisherigen Standort (Stadtring), bzw. durchgreifende Sanierung (Teichsheide)	Ca. 219.568 €	Die Platzzahlen werden beibehalten, die Objekte bieten die Belegungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit entsprechend der Eisenbahnstr.	
	219.568 €		172

2) Variante Eisenbahnstr.:

Mietkosten nach Umbau und Rückgabe Altobjekte:

Neue Unterkunft	Kosten/Jahr	Bemerkungen	Sollplätze
Eisenbahnstr. 29, 29a u. 29b, Miete	133.689,36 €	Gepl. Inbetriebnahme 2015, Kalkulation lt. Schreiben BGW v. 23.05.2013 (Voraussetzung: Rückgabe der Objekte Teichheide und Stadtring an BGW)	183
	133.689,36 €		183

3) Wertung der Alternativen:

- **Finanzieller Vorteil:** Selbst im Vergleich zu einer Sanierung der Altobjekte auf Mindestniveau ergibt sich eine jährliche Einsparung nach Sanierung durch Inbetriebnahme der Eisenbahnstr. i. H. v. 12.000 € (Modell A). Vergleicht man beide Alternativen mit einem ähnlichen baulichen Niveau steigt der Kostenvorteil auf ca. 86.000 €/a (Modell B). Man kann auch sagen: Im Vergleich zu heute, vor der Sanierung, fallen für das Objekt Eisenbahnstr. die gleichen Mietkosten an, das Objekt bietet aber einen deutlich besseren baulichen und wohnlichen Standard als die Bestandsobjekte.
- **Effizientere Bewirtschaftung:** Die geplante Konzentration auf einen Standort ermöglicht eine effizientere Bewirtschaftung und damit erstmalig eine umfassende Präsenz der Heimbewirtschaftung und eine bessere Präsenz der sozialarbeiterischen Hilfen. Dies kommt den Bewohnern der Nachbarschaft und auch dem Personal zu Gute. Außerdem sind ein Möbellager und eine Kleiderkammer in dem Objekt möglich.
- **Sichere Bewirtschaftung:** Dem Sicherheitsaspekt wird durch höhere Präsenzzeiten der Heimbewirtschaftung und durch technische Ausstattung Genüge getan.
- **Hohe Flexibilität:** Je nach Entwicklung der Zuweisung ausländischer Flüchtlinge könnte das Übergangwohnheim Teichsheide notfalls weiter als Unterkunft genutzt werden. Dann könnten Dependancen gfs. aufgegeben werden. Das würde aber die Kostenkalkulation verändern. Die Option besteht bis zum Bezug der Eisenbahnstr. nach Abschluss der Bauarbeiten und wäre im Einvernehmen mit der BGW zu treffen.

Durch die baulichen Gegebenheiten bietet die Eisenbahnstr. die Möglichkeit, 11 Menschen mehr unterzubringen. Werden nicht alle Plätze benötigt, steht mehr Raum für die Bewohner zu Verfügung oder Plätze in anderen Unterkünften können einspart werden, was zu weiteren Kosteneinsparungen führen kann.

- **Vorteile in der Nutzung:** Das Gebäude befindet sich nach Sanierung baulich, sicherheitstechnisch und wohnlich auf dem Niveau einer durchschnittlichen BGW Wohnung. Die Wohnsituation der Menschen verbessert sich erheblich. Alle Wohnungen haben eigene Sanitär- und Kücheneinrichtungen, die bei Belegung mit einzelnen Familien nur diese nutzen.
- **Option der Kinderbetreuung:** In der geplanten Unterkunft ist eine Kinderbetreuung möglich.
- **Örtliche Lage:** Die geplante Unterkunft bietet trotz ihrer abseitigen Lage eine guter Infrastrukturanbindung.

Die Kindertagesstätten- und Schulversorgung wurde geprüft. Es stehen ausreichend Plätze in Brackwede zur Verfügung. Durch die gute Stadtbahnanbindung sind auch weiterführende Schulen in anderen Stadtteilen gut zu erreichen.

- **Städtebaulicher Vorteil:** Die von der BGW für die beiden Altobjekte vorgesehene Wohnnutzung ist an den Standorten verträglicher. Es wird prognostiziert, dass sich die Situation in der Eisenbahnstr. durch die Bewirtschaftung des Übergangsheimes eher verbessern wird.

4) Fazit

Wie oben dargestellt, ist die Variante Eisenbahnstr. unter allen Aspekten die wirtschaftlichere und im Vergleich mit der Variante 1 zudem die billigere Lösung. Außerdem bietet die Variante 2 in jeder Beziehung einen erheblich besseren Standard in der Flüchtlingsunterbringung als die einfach renovierten Altobjekte. Dies gilt auch für die Bewirtschaftung des Objektes und für die sozialarbeiterische Betreuung der Menschen, weil Fahrtzeiten zwischen den Objekten entfallen. Die örtliche Lage des Objektes ist für die geplante Nutzung gut und ist städtebauliche an dieser Stelle verträglich, ebenso, wie sich die zukünftige Wohnnutzung der Altobjekte in das dortige Umfeld deutlich besser einfügen wird.

Nach allem ist der Umbau des Objekts Eisenbahnstr. gegenüber der Sanierung der Altobjekte die wirtschaftlichere, billigere und fachlich bessere Lösung für die Flüchtlingsunterbringung und sollte daher bevorzugt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.